

**深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚
户区改造项目
专项财务评估咨询报告**

石家庄正诺会计师事务所（普通合伙）



目录

一、项目的基本情况	2
二、债券应付本息情况	5
三、评估依据和假设	5
四、评估过程	8
五、评估分析	8
六、评估结论	17
七、附件	18

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目

专项财务评估咨询报告

正诺咨询（2025）第0667号

我们接受委托，对深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目设施建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》。各项假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评价仅供本次项目融资使用，不得用作其他任何目的。总体评价结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目

2、参与主体：项目实施主体为深泽县住房和城乡建设局，运营主体为深泽县住房和城乡建设局。

3、列入规划情况：项目已列入深泽县中长期规划，项目已列入重大项目库、列入当地基础设施发展计划，是当地重点支持项目。项目代码：2211-130128-89-05-280664。

4、项目建设情况：

(1) 建设内容及规模：该项目已列入2023年棚户区改造计划。本项目拟分为五个（A、B、C、D、E）个组团进行建设，总建筑面积55.986万平方米，地上建筑面积49.159万平方米，地下建筑面积6.827万平方米。共建设安置房3740套，安置11220人，其中住宅67栋共3740套包含住宅67栋、配套公建（文化活动中心、居委会、卫生站、公厕、门卫）、社区服务网点、幼儿园、托老设施；另外配套建设道路、停车场、运动场、广场等。

(2) 项目建设进展：项目已完成可行性研究等前期工作。项目于2022年11月14日取得深泽县行政审批局(深行审投资审字[2022]159号)的项目建议书批复。项目于2022年11月14日取得深泽县行政审批局(深行审投资审字[2022]161号)的项目可行性研究报告批复。项目已开工，目前正在主体建设中。

5、事前绩效评估情况

本项目已开展事前绩效评估，针对项目实施的必要性、公益性，项目投资合规性与项目成熟度，项目资金来源和到位可行性，项目收入、成本、收益预测合理性，绩效目标合理性等方面对本项目进行了事前绩效评估，得出结论如下：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目事前绩效评估得分95分，评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

6、所在区域背景情况

深泽县位于太行山东麓，河北省中部偏西，为石家庄区东部边沿县。东界安平县，西接无极县，南与辛集市、晋州市相邻，北与定州市、安国市相连，辖6个乡镇、125个行政村，东西宽27公里，南北长21公里，总面积296平方公里。深泽县总人口215806人（2020年11月1日零时统计结果）。2022年深泽县地区生产总值完成91.87亿元，增速7.2%。深泽县土地总面积为304平方公里，其中农用地面积为258.9平方公里，占总面

积的85.3%；建设用地面积为36.4平方公里，占总面积的12%；未利用地面积为8.7平方公里，占总面积的2.8%。

7、项目收益及融资情况

（1）项目收益：本项目在债券存续期内运营收入为379798.74万元，运营成本22654.38万元，税费7043.29万元，共可实现净收益为350101.07万元。

（2）项目融资情况：本项目资金的来源主要有两部分：地方自筹和政府专项债券。本项目资金236125.07万元，其中地方财政统筹106426.07万元，全部用作项目资本金，占项目资金的45.07%；专项债券资金129699.00万元，占项目资金的54.93%，其中2023年8月上旬已发行24000.00万元（先发行30000.00万元，后来退回6000.00万元（根据河北省财政厅《关于调整部分2023年新增专项债券支特偿还政府拖欠企业账款及存量政府投资项目有关工作的通知》（冀财债[2023]59号）文件要求，退回本项目2023年新增政府专项债务限额及债券资金6000万元，户名：河北省财政厅，开户银行：国家金库河北省分库，账号：0300000000002271001，行号：11121020015。），实际发行24000.00万元），利率2.87%；2023年8月下旬已发行21700.00万元，其中19000.00万元的利率2.98%，2700.00万元的利率3.16%，2024年9月已发行6200.00万元，利率2.18%，2024年11月已发行2439.00万元（从2023年河北省高质量发展专项债券（六期）—2023年河北省政府专项债券（九期）三个项目调拨2439万元，利率均为3.16%，期限15年，其中从深泽县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目调拨1880万元，从深泽县2022年老旧小区改造主体改造项目调拨352万元，从深泽县经济开发区西环路电力管廊建设项目调拨207万元），2025年已发行30000.00万元，利率2.07%，2025年12月申请360.00万元（从深泽县兴华路西段综合管网市政基础设施建设项目调拨360.00万元），利率2.07%，2026年申请

45000.00万元，拟发行的债券票面利率4%，期限15年。利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后10年等额还本，每年偿还10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发[2019]26号）有关规定要求。

二、债券应付本息情况

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目拟使用专项债券129699.00万元（其中2023年8月上旬已发行24000.00万元（先发行30000.00万元，后来退回6000.00万元（根据河北省财政厅《关于调整部分2023年新增专项债券支特偿还政府拖欠企业账款及存量政府投资项目有关工作的通知》（冀财债[2023]59号）文件要求，退回本项目2023年新增政府专项债务限额及债券资金6000万元，户名：河北省财政厅，开户银行：国家金库河北省分库，账号：0300000000002271001，行号：11121020015。），实际发行24000.00万元），利率2.87%；2023年8月下旬已发行21700.00万元，其中19000.00万元的利率2.98%，2700.00万元的利率3.16%，2024年9月已发行6200.00万元，利率2.18%，2024年11月已发行2439.00万元（从2023年河北省高质量发展专项债券（六期）—2023年河北省政府专项债券（九期）三个项目调拨2439万元，利率均为3.16%，期限15年，其中从深泽县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目调拨1880万元，从深泽县2022年老旧小区改造主体改造项目调拨352万元，从深泽县经济开发区西环路电力管廊建设项目调拨207万元），2025年已发行3000.00万元，利率2.07%，计划2025年12月申请360.00万元（从深泽县兴华路西段综合管网市政基础设施建设项目调拨360.00万元），利率2.07%，2026年申请45000.00万元，利率按4%计算），期限15年，每半年付息一次，在债券存续期的第6-15年分别还本10%。

本项目申请政府专项债总额自融资之日起15年应还本付息如下：

单位：万元

年度	债券期限	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023年	1	0.00			0.00	0.00	0.00
	2	0.00	45700.00		45700.00	670.16	670.16
2024年	3	45700.00			45700.00	723.22	723.22
	4	45700.00	8639.00		54339.00	723.22	723.22
2025年	5	54339.00	30360.00		84699.00	1090.50	1090.50
	6	84699.00			84699.00	1090.50	1090.50
2026年	7	84699.00	45000.00		129699.00	1990.50	1990.50
	8	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
2027年	9	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
	10	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
2028年	11	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
	12	129699.00		4570.00	125129.00	1990.50	6560.50
2029年	13	125129.00			125129.00	1923.49	1923.49
	14	125129.00		5433.90	119695.10	1923.49	7357.39
2030年	15	119695.10			119695.10	1845.86	1845.86
	16	119695.10		8469.90	111225.20	1845.86	10315.76
2031年	17	111225.20			111225.20	1736.81	1736.81
	18	111225.20		12969.90	98255.30	1736.81	14706.71
2032年	19	98255.30			98255.30	1537.76	1537.76
	20	98255.30		12969.90	85285.40	1537.76	14507.66
2033年	21	85285.40			85285.40	1338.71	1338.71
	22	85285.40		12969.90	72315.50	1338.71	14308.61
2034年	23	72315.50			72315.50	1139.66	1139.66
	24	72315.50		12969.90	59345.60	1139.66	14109.56
2035年	25	59345.60			59345.60	940.61	940.61
	26	59345.60		12969.90	46375.70	940.61	13910.51
2036年	27	46375.70			46375.70	741.56	741.56
	28	46375.70		12969.90	33405.80	741.56	13711.46
2037年	29	33405.80			33405.80	542.51	542.51
	30	33405.80		12969.90	20435.90	542.51	13512.41
2038年	31	20435.90			20435.90	343.46	343.46
	32	20435.90		8399.90	12036.00	343.46	8743.36
2039年	33	12036.00			12036.00	211.42	211.42
	34	12036.00		7536.00	4500.00	211.42	7747.42
2040年	35	4500.00			4500.00	90.00	90.00
	36	4500.00		4500.00	0.00	90.00	4590.00
合计			129699.00	129699.00		41024.27	170723.27

综上，按照整体融资情况，深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目筹资情况为拟申请发行专项债券129699.00万元，自发行之日起债券存续期应还本付息170723.27万元。深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目除本次发行债券外无其他融资情

况。

三、评估依据和假设

（一）主要依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
4. 项目预期收益涉及的相关收费政策文件、市场调研数据；
5. 项目预期收益覆盖群体分布：位于深泽县项目周边区域；
6. 成本测算相关的政策文件：《关于居民生活用水实行阶梯价格的通知》、《河北省居民用电收费标准》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
7. 对于各项增长率、影响因素进行合理预测的数据；
8. 其他规范性文件。

（二）评估假设

1. 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
2. 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
3. 预测期内国家金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
4. 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
5. 预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电

信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6. 预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

7. 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。整个工作分为四个阶段进行：

1. 与委托方就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次财务评估咨询工作计划。

2. 收集本次业务所需的法律法规等文件资料，收集与查阅项目建议书、可行性研究报告、实施方案等资料，到项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3. 安排专业人员进行评估，起草财务评估咨询报告。

4. 在上述工作基础上，与委托方就咨询结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按财务评估咨询机构内部咨询报告三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式财务评估咨询报告。

五、评估分析

（一）项目投资估算

本项目总投资为 236125.07 万元，包括工程建设费用 215409.28 万元，工程建设其他费用 9471.74 万元，预备费 11244.05 万元。

项目投资估算表

单位：万元

序	名称	估算价值	备注
---	----	------	----

号		建筑工程费用	工程建设其他费用	预备费用	合计	
1	深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目	215409.28	9471.74	11244.05	236125.07	
	占比	85.64%	7.62%	6.74%	100.00%	

（二）项目资金筹措

本项目资金的来源主要有两部分：地方自筹和政府专项债券。本项目资金236125.07万元，其中地方财政统筹106426.07万元，全部用作项目资本金，占项目资金的45.07%；专项债券资金129699.00万元，占项目资金的54.93%，其中2023年8月上旬已发行24000.00万元（先发行30000.00万元，后来退回6000.00万元（根据河北省财政厅《关于调整部分2023年新增专项债券支特偿还政府拖欠企业账款及存量政府投资项目有关工作的通知》（冀财债[2023]59号）文件要求，退回本项目2023年新增政府专项债务限额及债券资金6000万元，户名：河北省财政厅，开户银行：国家金库河北省分库，账号：0300000000002271001，行号：11121020015。），实际发行24000.00万元），利率2.87%；2023年8月下旬已发行21700.00万元，其中19000.00万元的利率2.98%，2700.00万元的利率3.16%，2024年9月已发行6200.00万元，利率2.18%，2024年11月已发行2439.00万元（从2023年河北省高质量发展专项债券（六期）—2023年河北省政府专项债券（九期）三个项目调拨2439万元，利率均为3.16%，期限15年，其中从深泽县2022年老旧小区改造配套基础设施建设项目调拨1880万元，从深泽县2022年老旧小区改造主体改造项目调拨352万元，从深泽县经济开发区西环路电力管廊建设项目调拨207万元），2025年已发行30000.00万元，利率2.07%，2025年12月申请360.00万元（从深泽县兴华路西段综合管网市政基础设施建设项目调拨360.00万元），利率2.07%，2026年申请45000.00万元，拟发行的债券票面利率4%，期限15年。利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后10年等额还本，每年偿还10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资

本金管理的通知》（国发[2019]26号）有关规定要求。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
财政统筹资金	106426.07	45.07%
政府专项债券	129699.00	54.93%
合计	236125.07	100.00%

项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	236125.07	100%	
一、资本金	106426.07	45.07%	
（一）自有资金	106426.07	45.07%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	
3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金(不含用作资本金部分)	129699.00	54.93%	
（一）已发行专项债券	84339.00	39.10%	
（二）本期拟发行专项债券	360.00	0.15%	
（三）后续拟发行专项债券	45000.00	15.68%	
（四）银行融资	0.00	0.00%	

（三）项目收入、成本、收益预测

1. 专项收入

（1）项目收入可行性

本项目的收入主要包括商业出租收入、幼儿园出租收入、停车场收入、充电桩服务费收入、物业费管理收入、广告收入、土地增值收益等。

1) 商业出租收入

本项目建设商业用建筑面积共计 4.97 万平方米，全部用于出租。

按照每平方米每天收费 1.2 元计算（空置率考虑 10%），预计每年可

实现收入 1960.36 万元。

2) 幼儿园出租收入

本项目建设 12 班制幼儿园一座，整体出租，按照每年 80 万元计算。

3) 停车场收入

项目设计停车位 4357 个（按照 20%），按照每车位每天 10 元收费，预计每年可实现收益 1254.816 万元。

4) 充电桩服务费收入：

根据河北省物价局《关于调整电动汽车充电服务费标准等有关事项的通知》，电动汽车充电服务费上限标准：城市电动公交汽车仍维持每千瓦时 0.6 元不变，其他电动汽车每千瓦时 1 元。综合考虑，本项目充电服务费按 1 元/kWh 计算。

充电桩 431 个(按照机动车位的 15%)，其中快充 60kw100 个、120kw100 个，慢充 7kw231 个。

按照年使用系数 0.1 计算， $(120 \times 100 + 60 \times 100 + 7 \times 231) \times 24 \times 365 \times 0.10 \times 1 = 1718.45$ 万元。

合计收入 1718.45 万元。

5) 物业费管理收入

住宅和商业建筑物业管理委托有经营资质的单位经营，项目按照物业收入的 20%收取管理费。住宅建筑物业费按照单位建筑面积每平方米每月 0.75 元计算，商业建筑物业费按照单位建筑面积每平方米每月 1 元计算，预计每年可实现收入

$20\% \times (468600 \times 0.75 \times 12 / 10000 + 50700 \times 1 \times 12 / 10000) = 96.516$ 万元。

6) 广告收入

项目设置电梯广告牌、停车位广告牌、道路两侧广告牌等，其中电梯广告牌 480 块、停车位广告牌 860 块、道路两侧广告牌 132 块，按照每月每块 1000 元（空置 10%）收取费用，预计每年可实现收入 1589.76 万元。

7) 土地增值收益

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目由深泽县报石家庄市政府报人大及上级政府依据河北省土地相关政策，协调下表县城周边商住用地土地指标未来十五年共计出让 2588.378 亩土地（为棚改增减挂建设用地土地指标），平均每年释放 172.56 亩土地的土地出让金收入的 40%作为本项目不足部分的弥补拟发行的债券资金本息支出。土地总收益为 $2588.378 \times 214.42 \times 40\% = 222000$ 万元。

深泽县政府商服用地地价增长及均价平衡表（十四年释放土地均衡价格）

单位：万元

年份	年度	单价（GDP增长率平均为6.5%）
1	2023	133.00
2	2024	141.65
3	2025	150.85
4	2026	160.66
5	2027	171.10
6	2028	182.22
7	2029	194.07
8	2030	206.68
9	2031	220.11
10	2032	234.42
11	2033	249.66
12	2034	265.89
13	2035	283.17
14	2036	301.58
15	2037	321.18
合计		3216.23
平均		214.42

供地结果信息											
行政区:	河北省石家庄市深泽县					电子监管号:	1301282023B00635				
项目名称:	河北良广房地产开发有限公司										
项目位置:	南苑路北侧										
面积(m²):	32883.58					土地来源:	新增建设用地面积 (32883.58m²) ; 存量建设用地面积 (32883.58m²)				
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地					供地方式:	挂牌出让				
土地使用年限:	70					行业分类:	房地产业				
土地级别:	三级					成交价格(万元):	6314.24				
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期			约定支付金额			备注	
	1			2023-07-20			6314.24			--	
土地使用权人:	河北良广房地产开发有限公司										
约定容积率:	下限:	1	上限:	2	约定交地时间:	2023-07-20					
约定开工时间:	2024-07-19					约定竣工时间:	2026-07-18				
实际开工时间:	--					实际竣工时间:	--				
批准单位:	深泽县					合同签订日期:	2023-06-20				
供地结果信息											
行政区:	河北省石家庄市深泽县					电子监管号:	1301282023B00387				
项目名称:	居住用地										
项目位置:	向阳街东侧										
面积(m²):	13107.36					土地来源:	新增建设用地面积 (13107.36m²) ; 存量建设用地面积 (/)				
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地					供地方式:	挂牌出让				
土地使用年限:	70					行业分类:	房地产业				
土地级别:	二级					成交价格(万元):	2713.08				
分期支付约定:	支付期号			约定支付日期			约定支付金额			备注	
	1			2023-04-20			2713.08			--	
土地使用权人:	石家庄晟禾房地产开发有限公司										
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:	2023-04-21					
约定开工时间:	2024-04-21					约定竣工时间:	2026-04-20				
实际开工时间:	--					实际竣工时间:	--				
批准单位:	深泽县					合同签订日期:	2023-03-21				

土地收入用于本项目收入部分总共为 222000 万元。

项目运营收入表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年
商业出租收入	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36
幼儿园出租收入	80.00	80.00	80.00	80.00
停车场收入	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82
充电桩服务费收入	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45
物业费管理收入	96.52	96.52	96.52	96.52
广告收入	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76

土地增值收益	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57
合计	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
商业出租收入	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36
幼儿园出租收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
停车场收入	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82
充电桩服务费收入	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45
物业费管理收入	96.52	96.52	96.52	96.52	96.52
广告收入	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76
土地增值收益	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57
合计	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	总计
商业出租收入	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36	27445.04
幼儿园出租收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	1120.00
停车场收入	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82	17567.48
充电桩服务费收入	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45	24058.30
物业费管理收入	96.52	96.52	96.52	96.52	96.52	1351.28
广告收入	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76	22256.64
土地增值收益	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57	286000.00
合计	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74

(2) 其他收入

无。

3. 项目运营成本

项目建成后由修理费、其他管理费等费用等。

年修理费用按照固定资产的0.5%计算，估算为1180.63万元。

其他管理费按照收入（除土地收入）的5%计算，估算为334.94万元。

人工：按照实际需要：管理人员5人，一般人员11人，按照当地同类项目人员工资标准，年工资及福利费小计102.6万元。

折旧费：本项目固定资产原值折旧费用计算方法按直线法，采用分类折旧，折旧年限30年，残值率为5%。固定资产年折旧额=固定资产总额×（1-残值率）/折旧年限。经计算，每年平均折旧费用为8989.09万元。

具体见下表。

项目成本预估表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年
----	-------	-------	-------	-------

工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60
修理费	1180.63	1180.63	1180.63	1180.63
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94
总计	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60
修理费	1180.63	1180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94	334.94
总计	1618.17	1618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	总计
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	1436.40
修理费	1,180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63	16528.82
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94	334.94	4689.16
总计	1,618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17	22654.38

3. 税费

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）等文件规定，本项目除土地收入外，不动产租赁增值税税率9%，物业服务增值税税率6%，充电桩增值税税率13%，城市维护建设税按增值税额的5%计算，教育费附加按增值税额的3%计算，地方教育附加2%计算。棚改项目免收所得税。

项目税费预估表

单位：万元

税费	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
应交增值税	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36
城建税及附加税	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87
教育费附加	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72
地方教育附加	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15
合计	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09

税费	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
应交增值税	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	6402.99
城建税及附加税	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	320.15
教育费附加	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	192.09
地方教育附加	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	128.06
合计	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	7043.29

4. 项目损益表

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	0.00	0.00	0.00	0.00	27128.48	27128.48
2. 项目成本	0.00	0.00	0.00	0.00	1618.17	1618.17
3. 税金	0.00	0.00	0.00	0.00	503.09	503.09
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	25007.22	25007.22
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	8989.09	8989.09
2. 息税（所得税）前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	16018.13	16018.13
三、利息支出						
1. 利息费用	670.16	1446.44	2173.55	3973.55	3973.55	3973.55
2. 税（所得税）前利润	-670.16	-1446.44	-2173.55	-3973.55	12044.58	12044.58
四、企业所得税						
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	-670.16	-1446.44	-2173.55	-3973.55	12044.58	12044.58

年份/项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
2. 项目成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17
3. 税金	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09
2. 息税（所得税）前利润	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13
三、利息支出						
1. 利息费用	3839.52	3684.27	3466.91	3069.55	2672.20	2274.84
2. 税（所得税）前利润	12178.61	12333.86	12551.22	12948.57	13345.93	13743.28
四、企业所得税						
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	12178.61	12333.86	12551.22	12948.57	13345.93	13743.28

年份/项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74
2. 项目成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	22654.38
3. 税金	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	7043.29
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	350101.07
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	125847.26
2. 息税（所得税）前利润	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	224253.81

三、利息支出							
1. 利息费用	1877.49	1480.13	1082.78	685.42	422.10	180.00	40275.86
2. 税（所得税）前利润	14140.64	14538.00	14935.35	15332.71	15596.03	15838.13	183977.94
四、企业所得税							
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	14140.64	14538.00	14935.35	15332.71	15596.03	15838.13	183977.94

（四）项目收益与融资平衡情况

1. 项目收益

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期内均可产生相应收益。本项目在债券存续期内运营收入为379798.74万元，运营成本22654.38万元，税费7043.29万元，共可实现净收益为350101.07万元。

2、项目融资平衡情况

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目，能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

通过对项目还本付息的测算：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为350101.07万元，融资本息为170723.27万元，覆盖倍数为2.05。

（五）资金的稳定性

项目的收入稳定、成本支出合理，通过对项目投资现金流量表的评估分析，项目债券存续期内资金留存情况较好，资金稳定性可靠，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、评估结论

1. 计算债券本息覆盖倍数

通过对项目还本付息的测算：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为350101.07万元，融资本息为170723.27万元，覆盖倍数为2.05。

项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期收益	计划发行额	预计融资本息	项目预期收益对融资本息覆盖倍数
深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目	236125.07	350101.07	129699.00	170723.27	2.05

2. 进行覆盖倍数的敏感性分析

通过将经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，分析专项债券本息覆盖倍数的变化情况，当项目经营净收益下降10%时债券本息覆盖倍数由2.06下降至1.85，说明本项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	315090.96	332596.01	350101.07	367606.12	385111.18
偿债资金合计	315090.96	332596.01	350101.07	367606.12	385111.18
债券还本付息额	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27
资本金偿还建设期利息	1393.38	1393.38	1393.38	1393.38	1393.38
经营收入偿还的债券本息额	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27
债券本息覆盖率	1.85	1.95	2.05	2.15	2.26

3. 就专项债本息覆盖情况发表明确意见

该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、附件

1. 项目投资估算表
2. 运营成本费用明细表
3. 项目利润表
4. 项目投资现金流量表

5. 本息覆盖倍数及敏感性分析表

(此页无正文)

河北正诺会计师事务所

(普通合伙)

中国·石家庄



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年12月15日

附表 1:

项目投资估算表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	估 算 价 值					占建设 投资的 比例(%)	技 术 经 济 指 标		
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其它 费用	合 计		单位	工程量	指 标
1	第一部分:工程费用	178690.52		36718.76		215409.28	91.23%		563153.62	
1.1	A	36738.52		8064.55		44803.073			128008.78	3500 元/m2
1.1.1	B	46821.13		10277.81		57098.937		m ²	163139.82	3500 元/m2
1.1.2	C	16883.42		3706.12		20589.534		m ²	58827.24	3500 元/m2
1.1.3	D	28431.40		6241.04		34672.435		m ²	99064.10	3500 元/m2
1.1.4	E	32750.63		7189.16		39939.788		m ²	114113.68	3500 元/m2
1.15	基础设施	17065.43		1240.08		18305.51				
2	第二部分:工程建设其他费用				9471.74	9471.74	4.01%			
2.1	建设单位管理费				1401.64	1401.64				
2.2	前期工作咨询费				167.64	167.64				
2.3.1	工程勘察费				284.44	284.44				
2.3.2	工程设计费				1902.44	1902.44				
2.4	工程建设监理费				1152.84	1152.84				
2.6	招标代理费				99.89	99.89				

2.7	研究试验费				430.82	430.82				
2.8	施工图预算编制				171.22	171.22				
2.8	工程造价咨询费				430.82	430.82				
2.10	特种设备安装监督费				110.00	110.00				
2.9	施工图审查费				335.56	335.56				
2.10	临时设施费				1077.05	1077.05				
2.13	工程保险费				969.34	969.34				
2.14	电力、燃气接入费				110.00	110.00				
2.15	劳动卫生评价费				430.82	430.82				
2.16	项目竣工财务决算编制费				338.58	338.58				
2.17	环境影响咨询服务费				58.64	58.64				
	第一、二部分费用合计	178690.52		36718.76	9471.74	224881.01	95.24%			
3	第三部分:预备费				11244.05	11244.05	4.76%			
3.1	基本预备费				11244.05	11244.05	4.76%			
	静态部分(1+2+3.1)	178690.52		36718.76	20715.79	236125.07	100.00%			
4	建设投资(1+2+3)	178690.52		36718.76	20715.79	236125.07	100.00%			

附表 2：

运营成本费用明细表

单位：万元

项目	2027年	2028年	2029年	2030年
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60
修理费	1180.63	1180.63	1180.63	1180.63
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94
总计	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60
修理费	1180.63	1180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94	334.94
总计	1618.17	1618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17

项目	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	总计
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	1436.40
修理费	1,180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63	16528.82
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94	334.94	4689.16
总计	1,618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17	22654.38

附表 3：

项目利润表

单位：万元

年份/项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	0.00	0.00	0.00	0.00	27128.48	27128.48
2. 项目成本	0.00	0.00	0.00	0.00	1618.17	1618.17
3. 税金	0.00	0.00	0.00	0.00	503.09	503.09
4. 税（所得税）息折旧及摊销 前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	25007.22	25007.22
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	8989.09	8989.09
2. 息税（所得税）前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	16018.13	16018.13
三、利息支出						
1. 利息费用	670.16	1446.44	2173.55	3973.55	3973.55	3973.55
2. 税（所得税）前利润	-670.16	-1446.44	-2173.55	-3973.55	12044.58	12044.58
四、企业所得税						
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	-670.16	-1446.44	-2173.55	-3973.55	12044.58	12044.58

年份/项目	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
2. 项目成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17
3. 税金	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09
4. 税（所得税）息折旧及摊销 前利润	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09

2. 息税（所得税）前利润	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13
三、利息支出						
1. 利息费用	3839.52	3684.27	3466.91	3069.55	2672.20	2274.84
2. 税（所得税）前利润	12178.61	12333.86	12551.22	12948.57	13345.93	13743.28
四、企业所得税						
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	12178.61	12333.86	12551.22	12948.57	13345.93	13743.28

年份/项目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74
2. 项目成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	22654.38
3. 税金	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	7043.29
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	350101.07
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	125847.26
2. 息税（所得税）前利润	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	224253.81
三、利息支出							
1. 利息费用	1877.49	1480.13	1082.78	685.42	422.10	180.00	40275.86
2. 税（所得税）前利润	14140.64	14538.00	14935.35	15332.71	15596.03	15838.13	183977.94
四、企业所得税							
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	14140.64	14538.00	14935.35	15332.71	15596.03	15838.13	183977.94

附表 4：

项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
1.1	营业(销售)收入	0.00	0.00	0.00	0.00	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	85700.00	11639.00	55000.00	83786.07	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26
2.1	建设投资(不含建设期利息)	85700.00	11639.00	55000.00	83786.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17
2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36
2.6	教育税、城建税附加	0.00	0.00	0.00	0.00	45.74	45.74	45.74	45.74	45.74
2.7	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量(1-2)	-85700.00	-11639.00	-55000.00	-83786.07	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22
4	累计所得税前净现金流量	-85700.00	-97339.00	-152339.00	-236125.07	-211117.85	-186110.63	-161103.41	-136096.19	-111088.97
5	调整所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税后净现金流量(3-5)	-85700.00	-11639.00	-55000.00	-83786.07	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22
7	累计所得税后净现金流量	-85700.00	-97339.00	-152339.00	-236125.07	-211117.85	-186110.63	-161103.41	-136096.19	-111088.97

序号	项目	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
1	现金流入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	137406.29	490076.55
1.1	营业(销售)收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74
1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	回收固定资产余值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	110277.81	110277.81
1.4	回收流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	现金流出	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26	2121.26	2122.26	265823.74
2.1	建设投资(不含建设期利息)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	236125.07
2.2	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	1.00
2.3	经营成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	22654.38
2.4	增值税	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	6402.99
2.6	教育税、城建税附加	45.74	45.74	45.74	45.74	45.74	45.74	45.74	45.74	45.74	640.30
2.7	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	所得税前净现金流量(1-2)	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	135284.03	224252.81
4	累计所得税前净现金流量	-86081.75	-61074.54	-36067.32	-11060.10	13947.12	38954.34	63961.56	88968.78	224252.81	
5	调整所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税后净现金流量(3-5)	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	135284.03	224252.81
7	累计所得税后净现金流量	-86081.75	-61074.54	-36067.32	-11060.10	13947.12	38954.34	63961.56	88968.78	224252.81	

附表 5

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	315090.96	332596.01	350101.07	367606.12	385111.18
偿债资金合计	315090.96	332596.01	350101.07	367606.12	385111.18
债券还本付息额	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27
资本金偿还建设期利息	1393.38	1393.38	1393.38	1393.38	1393.38
经营收入偿还的债券本息额	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27
债券本息覆盖率	1.85	1.95	2.05	2.15	2.26



照 执 营

统一社会信用代码

91130102MA08QK KP2D



信 登
登北系多许
码企示更
维家公解案管
二因息了各
措。信
日采用统记。

(本司)

副本编号: I - 1

名称 河北正诺会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2017年06月30日

类型 普通合伙企业

合伙期限 2017年06月30日至 2047年06月29日

执行事务合伙人 李彦芬

主要营业场所

河北省石家庄市长安区翟营北大街36号悦城6号楼2-2601

范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；基本建设年度财务决算审计，代理记账，会计咨询、税务咨询、会计培训及其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机



2021年 12月 28日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河北正诺会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦芬

主任会计师：

经营场所：河北省石家庄市长安区翟营北大街36号悦城6号楼2-2601

组织形式：普通合伙

执业证书编号：13010078

批准执业文号：冀财会〔2017〕28号

批准执业日期：2017年7月25日

与原件一致
再复印无效

证书序号：0016569

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河北省财政厅

二〇二〇年 十月 二十七日

中华人民共和国财政部制



你好

姓名 李保祥
性别 男
出生日期 1971-11-06
工作单位 河北新悦和会计师事务所有限公司
身份证号码 130103711105215



证书编号:
No. of Certificate 130000190360

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA 河北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 1997 年 11 月 20 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

石家庄飞诺

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北飞诺

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021 年 12 月 31 日
/y /m /d

姓名: 李彦芬
 性别: 女
 出生日期: 1973-01-28
 工作单位: 河北德永会计师事务所有限公司
 身份证号: 130103197301280620
 身份卡号: 1301059170880



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

石家庄上诺

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

河北上诺

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021 年 11 月 31 日
/y /m /d

与原件一致
再复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2019.2.22
继续有效一年
for another year after



证书编号:
No. of Certificate

130100290001

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2008 年 6 月 18 日
/y /m /d



2019 年 2 月 11 日
/y /m /d

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李保祥

会员编号 130000190360

最后年检时间

2025年05月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-07-15

通过

2023年

2023-06-15

通过

2022年

2022-07-15

通过

2014年

2014-02-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李彦芬

会员编号 130100290001

最后年检时间

2025年05月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-07-15

通过

2023年

2023-06-15

通过

2022年

2022-07-15

通过

2015年

2015-01-30

通过

2014年

2014-06-10

通过